

УДК 338:69

ББК 65.263

С54

Рецензенты:

кандидат технических наук, доцент *М.Ю. Мишланова*,
доцент кафедры ЭУС НИУ МГСУ;
доктор экономических наук, профессор *А.Н. Ларионов*,
генеральный директор «НИЦ «Стратегия»

Соболева, Елена Алексеевна.

С54 Финансирование, анализ и оценка девелоперских проектов [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е.А. Соболева, В.С. Канхва ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Моск. гос. строит. ун-т. — 2-е изд. (эл.). — Электрон. текстовые дан. (1 файл pdf : 150 с.). — Москва : Издательство МИСИ—МГСУ, 2017. — Систем. требования: Adobe Reader XI либо Adobe Digital Editions 4.5 ; экран 10".

ISBN 978-5-7264-1593-2

Рассмотрены вопросы и проблемы финансирования, оценки рисков, анализа стратегий развития и принятия решений для финансовых инвестиций в девелоперский проект, необходимые и достаточные условия реализации девелоперского проекта и оценка его эффективности. Проанализированы основные характеристики девелоперского проекта, а также достоинства и недостатки оценки эффективности реализации проектов, методы, принципы и технологии.

Для обучающихся по направлению подготовки 38.04.01 Экономика.

УДК 338:69

ББК 65.263

Деривативное электронное издание на основе печатного издания:
Финансирование, анализ и оценка девелоперских проектов : учебное пособие / Е.А. Соболева, В.С. Канхва ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Моск. гос. строит. ун-т. — Москва : Издательство МИСИ—МГСУ, 2016. — 152 с. — ISBN 978-5-7264-1423-2.

В соответствии со ст. 1299 и 1301 ГК РФ при устранении ограничений, установленных техническими средствами защиты авторских прав, правообладатель вправе требовать от нарушителя возмещения убытков или выплаты компенсации.

ISBN 978-5-7264-1593-2

© Национальный исследовательский
Московский государственный
строительный университет, 2016

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. ОСНОВЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ, АНАЛИЗА И ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ	8
1.1. Девелоперский проект: специфика, понятия, анализ и эффективность.....	8
1.2. Методика проведения анализа и оценки эффективности девелоперского проекта.....	18
1.3. Основы проведения анализа внешней и внутренней среды девелоперского проекта.....	27
1.4. Классификация инвестиций и проектов	27
1.5. Финансирование девелоперских проектов	31
1.6. Варианты расчетов показателей эффективности девелоперских проектов	33
1.7. Основные ошибки и недостатки при оценке эффективности девелоперского проекта.....	37
2. АНАЛИЗ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ	39
2.1. Традиционный подход к оценке эффективности на основе показателей эффективности капиталовложений	39
2.2. Современный подход к оценке эффективности проектов, используемый в различных странах	42
2.3. Оценка эффективности на основе показателя чистой приведенной стоимости	46
2.4. Оценка эффективности с использованием индекса рентабельности инвестиций.....	48
2.5. Оценка эффективности с использованием внутренней нормы доходности	49
2.6. Оценка эффективности девелоперского проекта с использованием показателя срока окупаемости инвестиций	51
2.7. Анализ различных подходов к оценке эффективности девелоперских проектов	53
3. ВЫБОР НОРМЫ ДИСКОНТА ДЛЯ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ	55

4. УЧЕТ РИСКОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ.....	58
4.1. Идентификация рисков.....	60
4.2. Оценка рисков	63
4.3. Выбор и обоснование методов управления рисками	66
4.4. Учет влияния рисков на цели и показатели девелоперского проекта.....	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	71
ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПРОВЕРКИ	96
ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ.....	98
ЗАДАЧИ И РЕШЕНИЯ	101
Библиографический список	140